

IMU E TRIBUTI LOCALI

Le immobiliari di gestione e l'annosa questione IMU

di **Fabio Pauselli**

I rumors di questi giorni sui **problemi di copertura finanziaria** conseguenti all'**abolizione della seconda rata IMU** sulla prima casa fanno emergere un quadro alquanto destabilizzante. In questo scenario c'è da auspicare che la tanto agognata **deducibilità dell'imposta municipale dal reddito di impresa** non resti una chimera. Come noto, infatti, è al vaglio dei tecnici di Via XX Settembre la possibilità di **dedurre una quota percentuale dell'IMU dal reddito di impresa e/o professionale**.

Ciò rappresenta, a parere di chi scrive, un atto dovuto soprattutto nei confronti di quelle **immobiliari di gestione** che, oltre a vedersi tassare dei proventi la cui riscossione diventa anno dopo anno sempre più difficoltosa, già devono rinunciare ad una miriade di costi considerati indeducibili, *in primis* quelli connessi alle spese di manutenzione. Non scordiamoci, infatti, che in base all'**art. 90 del T.U.I.R.** e alla [circolare n. 10/E/2006](#), le spese di manutenzione ordinaria connesse agli immobili patrimonio delle società di gestione possono essere portate in riduzione dei canoni di locazione solo se **documentate** e solo se **rimaste effettivamente a carico dell'impresa locatrice**. Queste spese, inoltre, ove risultassero deducibili, devono sottostare all'ulteriore limite del 15% del canone di locazione, applicandosi di norma le regole proprie dei redditi fondiari.

Così, ad esempio, se l'immobiliare "pinco pallino s.r.l." fosse proprietaria di un immobile patrimonio locato ad un canone annuale di € 20.000 e sostenesse delle spese di manutenzione ordinaria, documentate ed effettivamente rimaste a suo carico per € 3.500, potrebbe dedurre solo € 3.000 essendo indeducibile la quota residua di € 500 a causa del superamento della deduzione massima consentita dalla norma ($20.000 \times 15\%$). Se a questo aggiungiamo l'**indeducibilità totale dell'IMU**, è facile comprendere come il quadro generale diventi davvero sconcertante. I dati reali dimostrano che la pressione dell'IMU sui bilanci delle società immobiliari di gestione chiusi nel 2012 sia davvero insostenibile: si pensi che una società immobiliare proprietaria di circa 120 immobili ha sborsato IMU per € 185.000, la cui **incidenza sul totale dei costi di produzione sfiora il 60%**!

Ulteriore beffa si registra per tutte quelle società immobiliari che sono proprietarie di **immobili patrimonio tenuti a disposizione** per gran parte dell'anno. Infatti, se è vero che l'IMU ha portato con sé l'effetto sostitutivo dell'IRPEF dovuta su questi fabbricati, è anche vero che questo effetto non si produce per tutti gli immobili posseduti da imprese commerciali. Così la "pinco pallino s.r.l." di turno, oltre a pagare l'IMU, dovrà calcolare il reddito derivante da

eventuali immobili tenuti a disposizione, per non dire sfitti, facendo riferimento alla rendita catastale rivalutata e aumentata di un terzo in caso di abitazioni.

Ricapitolando, quindi, **l'art. 90 del TUIR** ci dice che per gli immobili non strumentali all'esercizio dell'impresa debbano applicarsi le regole proprie dei redditi fondiari seppur, tuttavia, ai sensi dell'**art. 43 del medesimo Testo Unico**, tali proventi non possano comunque considerarsi redditi di natura fondiaria! Se a questa *impasse* aggiungiamo il "delirio" normativo in materia di IMU, è facilmente comprensibile come la fonte di reddito immobiliare in ambito societario sia assolutamente penalizzata, con **profili evidenti di iniquità e di doppia imposizione**.